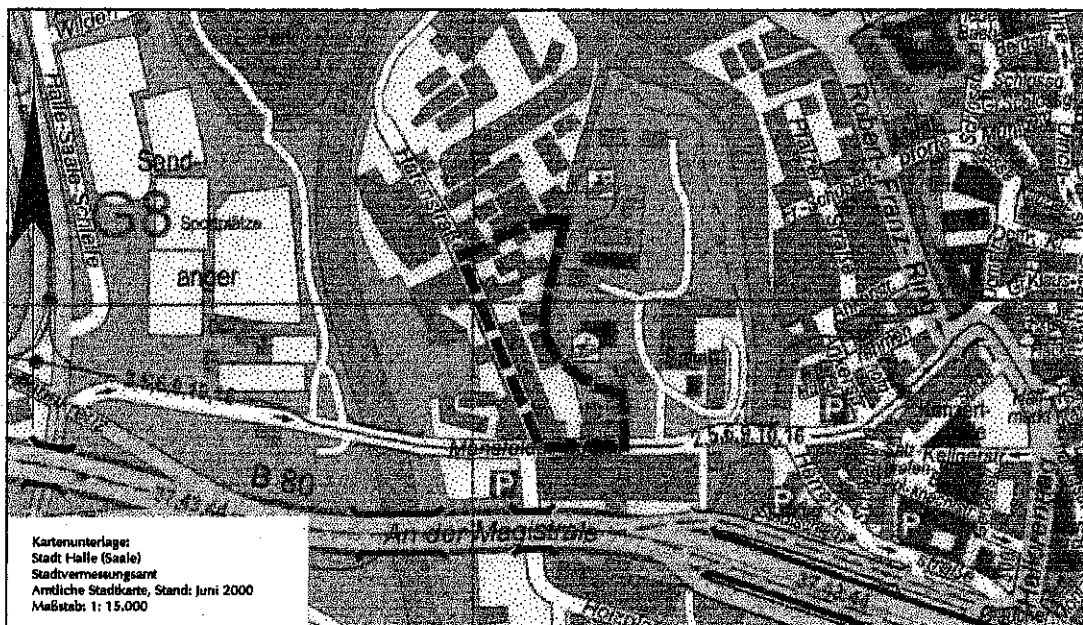


Bebauungsplan Nr. 102.1a

Stadt Halle (Saale)



Hafenstraße / Sophienhafen – Südost

Begründung

Planungsbüro:

H + B Stadtplanung

Graseweg 2

06108 Halle (Saale)

Datum: September 2001

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	2
2.	Bestandsaufnahme	2
2.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.2	PLANERISCHE VORGABEN	2
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.2.2	Landschaftsplanung	3
2.2.3	Rechtsgrundlagen	3
2.3	GEGENWÄRTIGE FLÄCHENNUTZUNG	3
2.3.1	Planbereich 102.1a	3
2.3.2	Nähere Umgebung	3
2.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
2.4.1	Naturräumliche Gliederung	3
2.4.2	Schutzgut Boden	4
2.4.3	Schutzgut Wasser	4
2.4.4	Schutzgut Klima / Luft	4
2.4.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	4
2.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	5
2.5	VORHANDENE VERKEHRSLICHE UND STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	5
2.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISS E	5
3.	Planungskonzept	6
3.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
3.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	6
3.3	EINGRIFFS- / AUSGLEICHBEWERTUNG	6
3.4	BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.4.1	Städtebauliche Festsetzungen	6
3.4.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4.1.3	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	7
3.4.1.4	Nebenanlagen	8
3.4.1.5	Garagen	8
3.4.1.6	Festsetzung von Erschließungsflächen	8
3.4.1.7	Örtliche Bauvorschriften	8
3.4.2	Grünordnungsfestsetzungen	9
3.4.2.1	Versickerung von Niederschlagswasser	10
3.4.2.2	Erhalt von Gehölzen und Vegetationsflächen	10
3.4.2.3	Zeitpunkt der Bepflanzung der Baugrundstücke	10
3.4.2.4	Anpflanzung von Allee- und Straßenbäumen	10
3.4.2.5	Begrünung der Baugrundstücke	10
3.5	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
3.6	STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG (VER- UND ENTSORGNUNG)	11
3.6.1	Entwässerung	11
3.6.2	Trinkwasserversorgung	11
3.6.3	Energieversorgung	11
3.6.4	Telekommunikation	11
3.7	IMMISSIONSSCHUTZ	12
3.8	FLÄCHENBILANZ	13
3.9	KOSTEN	13
4.	Planverwirklichung	13
4.1	ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE	13
4.2	REALISIERUNG VON AUSGLEICHSMABNAHMEN	13
4.3	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND	13
4.4	GRUNDWASSER / HOCHWASSER	13
4.5	BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER NUTZUNGEN	14

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die hohe städtebauliche Bedeutung des Bereiches für die Stadtentwicklung, der einerseits im Übergangsbereich zwischen der Halleschen Innenstadt und der Neustadt, andererseits inmitten der sich in Nord- Süd- Richtung erstreckenden Saaleaue liegt. Ein Umstrukturierungsbedarf v.a. der Gewerbeflächen ist dadurch gegeben, dass die größeren Grundeigentümer z.T. eigene Planungsvorstellungen entwickeln, die einer planungsrechtlichen Grundlage und Steuerung durch den Bebauungsplan bedürfen. Eine Umstrukturierung wäre ohne Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nur sehr eingeschränkt möglich, da sich bei einer Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Bau GB nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung orientieren müsste.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 („Hafenstraße / Holzplatz“) wurde 1996 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Zwischenzeitlich wurden die Planungsabsichten unter Beteiligung der Eigentümer und der Fachbehörden schrittweise konkretisiert.

Der vorliegende Teilbereichsplan „Hafenstraße / Sophienhafen- Südost“ soll dazu dienen, die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt, wie sie im o.g. Aufstellungsbeschluss niedergelegt sind, für diesen Teilbereich zu sichern.

Es liegt für den Teilbereich ein konkretes Investitionsvorhaben vor, das im oben genannten Sinne einer Steuerung bedarf. Weitere Bebauungsmöglichkeiten werden insbesondere für Baulückenschließungen geschaffen.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches folgt im Norden der Grenze der Flurstücke Nr. 1397 / 45 und 1248 / 45, im Osten dem Kotgraben, im Süden der Gebäudekante an der Mansfelder Straße, und im Westen der Hafenstraße in Straßenmitte.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung, Vorbereitende Bauleitplanung

a) Raumordnung und Landesplanung

Regionalplanerisch besteht das Ziel, die Leistungsfähigkeit und die örtliche Attraktivität des Oberzentrums Halle zu stärken (Ziffer 2.1.5), insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnflächen, gewerblichen Bauflächen, sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Erholung.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle wird der Geltungsbereich vom Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Saale (Ziffer 2.2.1.8) und dem Vorsorgegebiet für Erholung (Ziffer 2.3.4) berührt. Diese Vorgaben wurden bei der Planung beachtet.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangeltungsbereich Mischbauflächen dar. Die Grundzüge der Planung decken sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

2.2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan beschreibt v.a. den hohen Versiegelungsgrad, sowie die im Gebiet vorkommenden Altlastenverdachtsstandorte als Problem. Diese Probleme werden durch den Bebauungsplan einer Lösung zugeführt.

2.2.3 Rechtsgrundlagen

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 102, den der Stadtrat der Stadt Halle am 23.10.1996 gefasst hat. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde für den größeren Teilbereich Nr. 102.1, Hafestraße / Sophienhafen vom 20.01.- 19.02.1997 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden dabei aufgenommen und teilweise in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in mehreren Schritten von November 1996 bis September 1997 durchgeführt und die Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte für den Bebauungsplan 102.1a vom 30.05. bis 29.06.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2001 beteiligt.

2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

2.3.1 Planbereich 102.1a

Im nördlichen Verlauf der Mansfelder Straße zeigt sich eine zumeist intakte Wohnstruktur mit nur geringen Leerständen. Das Wohnen wird hier durch wohnverträgliches Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt.

Im Planbereich befindet sich eine Autolackiererei. Der Betrieb ist seit 1939 am Standort ansässig.

Die privaten Freiflächen zeichnen sich durch unterschiedliche Versiegelungsgrade und Anteile an Grünstrukturen aus. Durch die rückwärtige Bebauung in den Hinterhofbereichen der Wohnbebauung tritt hier ein relativ hoher Versiegelungsgrad auf. Dies lässt sich zumeist auch für die gewerblich genutzten Grundstücke sagen.

Ein einzelnes, bebautes Grundstück an der Hafestraße ist als Altlastenstandort erfasst.

2.3.2 Nähere Umgebung

Im Bereich um den Sophienhafen dominieren gewerbliche Nutzungen. Vor allem nördlich des Hafens liegen große Bereiche brach. Südlich davon trifft man auf ein Anzahl noch produzierender, kleinerer Gewerbebetriebe, wobei auch hier erhebliche Leerstände und Mindernutzungen anzutreffen sind. Westlich der Hafestraße dominieren Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels (z.B. Möbelhäuser) in umgenutzten Gewerbehallen das Erscheinungsbild.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

2.4.1 Naturräumliche Gliederung

Der Planbereich liegt innerhalb des zum norddeutschen Tiefland gehörigen mittleren, alluvialen Saaletals.

2.4.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist hinsichtlich der geologischen und geomorphologischen Verhältnisse durch die Tätigkeit des fließenden Wassers geprägt. Das alluviale Saaletal wird beiderseits von ebenen Hochflächen flankiert. Das alluviale Deckgebirge des Saaletals kann in der Regel einen einheitlichen Aufbau aufweisen. Mehrere Meter (ca. 7 bis 8m) mächtige Schichten Flussskies und Sand werden von ca. 2 Meter (evtl. 4-5m) mächtigen Auelehmdecken überlagert. Diese Auelehme bzw. Auemergel sind im gesamten Geltungsbereich vorherrschend.

2.4.3 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserspiegel im Analysegebiet entspricht dem Wasserstand der Saale, liegt also auf der gesamten Insel nicht sehr tief unter der Erdoberfläche. Bei Hochwasserereignissen ist daher auch mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Der Kotgraben zwischen den Bereichen Hafenstraße und Saline ist ein natürlich entstandener Gewässerarm der Saale, der schon vor längerer Zeit kanalisiert wurde. Früher trennte er die Saline vollständig vom übrigen Teil der heutigen Saale-Insel ab, so dass er zu dieser Zeit für Bootsdurchfahrten genutzt werden konnte. Die beidseitige Verbindung zur Saale besteht zwar immer noch, jedoch mit dem Unterschied, dass ein erheblicher Teil nördlich der Mansfelder Straße verrohrt ist. Der Kotgraben hat keine wasserwirtschaftliche Bedeutung mehr. Derzeit führt er Abwasser, das nur teilweise geklärt ist, aus dem Bereich der Mansfelder Straße ab. Dazu wird aus der Saale, etwa im Bereich östlich des Kaufhauses Karstadt, Wasser in einer Menge von ca. 1-2m³/s zugeführt.

2.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet Hafenstraße liegt zwischen den klimatischen Ungunstbereichen Stadtkern und Halle-Neustadt. Als Ungunstbereiche werden Gebiete mit hoher thermischer Belastung und geringer Durchlüftung bezeichnet. Obwohl die Ursachen, die zu einer klimatisch ungünstigen Situation führen (fehlende Durchsetzung mit Grünflächen, Fehlen von Belüftungsschneisen), auf das Plangebiet nicht zutreffen, ist es durch die direkte Benachbarung solcher Gebiete dennoch belastet.

Unversiegelte Flächen in tiefergelegenen Bereichen gelten allgemein als Kaltluftentstehungsorte. Für die Flußauen, die zu den am tiefsten gelegenen Standorten der Stadt Halle zählen, trifft das in besonderem Maße zu. Große Gebäudekomplexe (Industrie-, Verkaufshallen) und breite Verkehrsstrassen behindern jedoch den Luftaustausch, so dass sich ein kühlender Einfluss allenfalls bei den direkt an die Auen angrenzenden Gebieten bemerkbar macht.

2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich ist stark durch Bautätigkeit und weitere anthropogene Einflüsse überprägt. Der Ausbau und die Regulierung der Saale sowie der Elisabeth-Saale haben zu einem Rückgang der jährlichen Hochwasser geführt. Zur Folge hatte das einen ganz massiven Rückgang der Lebensräume der ufertypischen Auenwälder. Hinzu kommt weiterhin ein in Teilbereiche zersplittertes und damit teilweise voneinander isoliertes Biotopsystem der fließgewässergeprägten Vegetation. Einigermaßen intakt ist der sich im westlichen Bereich der Insel entlangziehende Uferstreifen, der die Nordspitze und die Südspitze (Pulverweiden) der Insel miteinander verbindet. Aber auch hier sind die naturnahen Uferbereiche an einigen Stellen so schmal, dass sich keine geschlossene, natürliche Ufervegetation mehr entwickeln kann. Eine Verbindung zwischen dem West- und dem Ostufer ist außer an der äußersten Nord- und Südspitze nicht vorhanden. Auch zwischen den im Gelände vorkommenden größeren Gehölzgruppen fehlen Vernetzungen. Das betrifft vor allem Bereiche nördlich und südlich des Sophien-Hafens.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Sukzessionsentwicklung auf brachgefallenen Flächen der Stadt Halle lässt auf eine völlige Waldbedeckung der potentiell natürlichen Vegetation schließen.

Um 1850 waren die Nordspitze und ein großer Bereich im Süden der Saale-Insel mit Hartholz-Auwald bedeckt. In den Uferbereichen wuchs Weiden-Pappel-Wald. In den darauffolgenden Jahren und Jahrzehnten verschob sich die potentiell natürliche Vegetation zugunsten des Hartholz-Auwaldes, der um 1912 fast die gesamte Saale-Insel einnahm. Restbestände des Weiden-Pappel-Waldes waren jedoch noch vorhanden. Ein kleiner Bereich im Nord-Osten der Insel entwickelte sich zum potentiellen Eichen-Hainbuchenwald. Ab den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde der Hartholz-Auwald immer weiter in die nördlichen und südlichen Randbereiche der Insel zurückgedrängt. Vermutlich wurde zu dieser Zeit mit der Befestigung der Saaleufer sowie mit Aufschüttungen im Uferbereich begonnen, was die Überschwemmungsgebiete der Insel reduzierte und größere Gebiete austrocknete. Im Süd-Osten der Insel breitet sich Eichen-Birken-Kippenwald aus, was auf Aufschüttungen und Austrocknung hinweist. Auch der Eichen-Hainbuchenwald nimmt im Südteil der Insel wieder zu. Dieser Trend setzt sich bis in die heutige Zeit fort, wobei der Hartholz-Auwald ab den 50er Jahren nur noch unwesentlich zurückging. Der Eichen-Hainbuchenwald breitete sich in seiner feuchten Ausbildung auf größere Bereiche aus und bedeckt nun große Flächen im Süd-West und Nord-Ost-Bereich der Saale-Insel.

Fauna

Die Flächen im Geltungsbereich haben für die Fauna eine eher untergeordnete Bedeutung. Nach gegenwärtigem Wissensstand kommen keine gefährdeten Tierarten vor.

2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch Bebauung geprägt. Lediglich die Ufergehölze am Kotgraben haben Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.5 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hafenstraße. Hier kommt es durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen zu einem erhöhten Wirtschaftsverkehrsaufkommen. Die Andienung der Einrichtungen erfolgt in der Mehrzahl über die z.T. großen Privatgrundstücke (Möbelhäuser, Aldi, Wasser- und Schifffahrtsamt) und stellen somit keine größere Behinderung des sonstigen MIV dar. Die Andienung der wenigen kleineren, gewerblichen Einrichtungen im unmittelbaren Bereich der Hafenstraße, zumeist in den Erdgeschossen der Gründerzeitbebauung gelegen, führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Leichtigkeit des Verkehrsablaufes.

Die Bewohner der Gründerzeitbebauung nutzen die Randstreifen der angrenzenden Straße als Parkflächen.

Die Versorgungsleitungen sind für den Plangeltungsbereich und die dort vorhandene und geplante Bebauung ausreichend.

Der Entwässerungskanal in der Hafenstraße ist derzeit noch im Bau, von einer kurzfristigen Fertigstellung wird ausgegangen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind bis auf den überwiegenden Teil des Straßenlandes der Hafenstraße in Privateigentum, das Straßenland ist überwiegend Eigentum der Stadt.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept lässt sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Entwicklung einer geschlossenen Gebäudekante im nördlichen Verlauf der Mansfelder Straße.
- Beachtung der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung v.a. im Verlauf der Mansfelder Straße.
- Bauliche Ergänzung der städtisch geprägten Achse Hafenstraße unter Beachtung des Blickpunktes Gut Gimritz, als prägnantes, städtebauliches „Rückgrat“ des gesamten Planbereiches mit Fortsetzung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistungen, Büros, Läden etc.); auch als Ersatzstandort für entfallende Einzelhandelsbebauung.

3.2 Grünordnerisches Konzept

Wesentliches Ziel der Grünordnung im Plangebiet ist die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen unter Beachtung der Standortgegebenheiten.

Als übergreifende Zielstellung für alle Teile des Bearbeitungsgebietes wird gefordert, den innerstädtischen landschaftlich geprägten Riegel der Saale-Insel im / am Zentrum des Stadtgebietes in seiner wesentlichen Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln. Er dient als Bindeglied zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Naherholungs- und Landschaftsschutzgebieten der Saaleaue und hat damit eine über das Plangebiet hinausreichende Bedeutung im urbanen Freiraumverbund. Dieses Ziel wurde bereits 1993 im Landschaftsplan der Stadt Halle formuliert.

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der Plangeltungsbereich ist ein weitgehend bebauter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Durch die mit der Planung vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten erfolgt eine Umstrukturierung der baulichen Nutzung, die jedoch keine zusätzliche Eingriffsintensität gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung nach sich zieht.

3.4 Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen

3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Mischgebiete haben die Funktion, neben der Wohnnutzung die für die Versorgung des Gebietes und angrenzender Bereiche notwendigen Einrichtungen aufzunehmen und sie dort zu konzentrieren. Neben der Versorgung des Gebietes selbst, kommt dem Bereich auch weiterhin eine Teilversorgungsfunktion der angrenzenden Wohngebiete (Bereich Mansfelder Straße und Pfälzerstraße etc.) zu, so dass der Bedarf über das Plangebiet hinausgeht und damit die Festsetzung von Mischgebieten notwendig wird.

Die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen, da sie mit der vorgesehenen kleinteiligen Gebäudestruktur nicht vereinbar sind, aufgrund ihrer üblichen Ausformung keine städtebaulich wirksame Gebäudekante zulassen und durch das induzierte Verkehrsaufkommen, v.a. von außerhalb des Plangeltungsbereiches, eine Störung der Wohnnutzung erwarten lassen. Auch als Ausnahme sind Vergnügungsstätten aufgrund der o.g. Begründung nicht zulässig.

Innerhalb des Teilgebiets 1 wird als überlagernde Festsetzung das Instrument des „erweiterten Bestandsschutzes“ gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt.

Hiermit wird die Standortsicherung für den bestehenden Handwerksbetrieb einer Autolackiererei vorgenommen.

Der Betrieb ist im Vergleich zur Größe des Plangeltungsbereiches von geringem Flächenumfang mit nur geringer Prägungswirkung für das Plangebiet. Die grundsätzlich erhaltenswerte Anlage ist nach übergeleitetem DDR- Recht bestandsschützend genehmigt.

Das vorliegende Schallgutachten (Goritzka Akustik: Schallgutachten 688.1E/97 vom 25.04.97), das den Ist- Zustand bewertet, kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgabewerte (= Orientierungswerte DIN 18005 je nach Gebietskategorie minus 3 dB(A)) „durchgängig deutlich unterschritten werden und somit keine schädlichen Umwelteinflüsse an der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten sind“.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahl mit Nebenbestimmungen festgesetzt:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist als baulich konkrete Maßfestlegung besonders zur städtebaulichen Bestimmung des Charakters der zukünftigen Bebauung auch im Hinblick auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild geeignet.

Die konkret festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich zum einen an der Bestandssituation, zum anderen an den städtebaulichen Zielvorstellungen, wie sie bereits in den vorstehenden Kapiteln benannt wurden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für Mischgebiete. Dadurch wird im Bezug auf die Bestandssituation insgesamt bereits eine deutliche Verminderung des Gesamtversiegelungsgrades des Planbereiches herbeigeführt, was sich im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse der ansässigen und neu hinzukommenden Wohnbevölkerung positiv auswirken wird. Dem Schutzgut Boden wird durch diese Festsetzung in hohem Maße Rechnung getragen.

Um diese o.g. Zielstellung zu unterstützen, wird eine zusätzliche Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bei Neubauvorhaben ausgeschlossen. Die Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften, die vorsehen, dass z.B. Stellplätze und deren Zufahrten möglichst unversiegelt hergestellt werden sollen.

3.4.1.3 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

a) Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt in den Teilbereichen, wo auf Grund der landschaftlichen Situation eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird. Diese Festsetzung bezieht sich damit auf die Bereiche, die sich zum Kotgraben orientieren und einen verträglichen Übergang von Bebauung zur Landschaft herstellen sollen.

Die abweichende Bauweise „a“ wird in dem Teilbereich festgesetzt, wo eine verdichtete Wohnbebauung mit Winkelhäusern konkret beabsichtigt ist.

Die geschlossene Bauweise wird als Blockrandbebauung der Hafenstraße, sowie der Mansfelder Straße festgesetzt. Sie soll die dahinterliegenden rückwärtigen Bereiche abschirmen und eine geschlossene Raumfolge sichern.

b) Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder), in denen die Gebäude anzuordnen sind, werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt, da grundsätzlich die Gestaltungsfreiheit

für die spätere Bauplanung im Hinblick auf eine angebotsorientierte Planung weiter gefasst werden soll.

Die festgesetzten Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen sollen die Gestaltungsfreiheit bei der späteren Gebäudeplanung erhöhen.

Baulinien werden als Bauflucht der Hafestraße und der Mansfelder Straße festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Gebäudekante entlang der vorhandenen Bebauung zu sichern. Um die Gestaltungsfreiheit zu erhöhen und um die Fassaden der Gebäude gestalterisch zu gliedern, ist ein Zurückspringen von der festgesetzten Baulinie in einem untergeordnetem Maße zulässig.

3.1.4.4 Nebenanlagen

Die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausreichend, um hier auch grundsätzlich alle Nebengebäude (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 2 BauO LSA als Gebäude gelten) anordnen zu können. Andererseits ist die vorgesehene Bebauungsstruktur auch von solcher Dichte, dass Nebengebäude innerhalb der verbleibenden Freiflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) eine nachteilige Zusatzverdichtung bedeuten würden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können somit nur solche Nebenanlagen angeordnet werden, die keine Gebäude sind, wie beispielsweise: Private Erschließungsflächen, Gartenterrassen, Pergolen, Stützmauern usw.. Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche ist hierbei zu beachten.

3.1.4.5 Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist bauordnungsrechtlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen würden innerhalb der dichten Bebauungsstruktur, v.a. in Form von Sammelgaragen, in einigen Bereichen eine Erhöhung der tatsächlichen Bebauungsdichte bewirken, die auf das Erscheinungsbild der Baugebiete negativ einwirken und dadurch v.a. den Wohnwert vermindern würde. Daher sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der relativ großen Gestaltungsfreiheit in den größeren Baufeldern v. a. der Bestandsbebauung ist die Festsetzung zur verträglichen Einordnung von Garagen angemessen.

3.1.4.6 Festsetzung von Erschließungsflächen

Die Festsetzung der Hafestraße als öffentliche Verkehrsfläche entspricht der bestehenden Erschließungsfunktion. Da von einem grundhaften Ausbau erst im Zusammenhang mit weiteren Planungen in den angrenzenden Gebieten am Sophienhafen ausgegangen wird, erfolgt die Festsetzung bis zur Straßenmitte. Für eventuelle bauliche Anpassungen am Straßenrand wird der erforderliche Eigentumsvorbehalt zugunsten der Stadt planungsrechtlich abgesichert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) werden im Teilgebiet 3 festgesetzt. Die Verbindung trägt zur Erschließung des anschließenden Baufeldes privaten Charakter. Durch das Baufeld werden Elektroleitungen der EVH Halle berührt, die in die o.g. Trasse verlegt werden sollen. Die Sicherung der Verbindung muss durch Grundbucheintrag oder Baulast erfolgen.

3.4.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage ist § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches. Hiermit wird die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan ermöglicht. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung

von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume nicht übermäßig schmälern.

a) Dachneigung

Die Dachneigung von 10 - 45 Grad ist zur verträglichen Einordnung der Gebäude in das vorhandene bauliche und landschaftliche Umfeld notwendig.

b) Gestaltung der Stellplätze und Wege, sowie der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzungen zur Materialwahl dienen der Verringerung des Versiegelungsgrades und korrespondieren mit dem Ziel die Wohnverhältnisse im Gebiet zu verbessern und dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung zu den Müllsammelstellen resultiert aus rein gestalterischen Beweggründen. Die Müllsammelstellen sind in die Gestaltung und Begrünung der Hauseingänge zu integrieren oder räumlich zu konzentrieren.

c) Dach- und Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient einer langjährigen Verbesserung des auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der fehlenden Vegetation problematischen Mikroklimas des Gebietes. Es wird ein mindestens 3 cm starker durchwurzelbarer, effektiv von den Pflanzen zu nutzender Schichtaufbau zzgl. Drainage und notwendiger Wurzelschutzbahnen empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Begrünung der Dächer separate Drainageschichten notwendig werden. Der nutzbare Substrataufbau stellt ein Minimum für die Pflanzen dar und belastet die Tragwerkkonstruktionen der Gebäude, insbesondere der Dächer, nur gering. Flach geneigte Dächer können bis zu einer Dachneigung von 10 Grad begrünt werden. Die festgesetzten Ausnahmen sollen die Gestaltungsfreiheit erhöhen und z.B. die Nutzung von Solarenergie ermöglichen. Anstatt der Dachbegrünung können in Abhängigkeit von der Größe der Dachflächen Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Die Begrünung der Fassaden dient, wie die Dachbegrünung, ebenfalls einer langjährigen Verbesserung des Mikroklimas des Plangebietes. Zudem übernimmt die Begrünung der Gebäude auch gestalterische Aufgaben.

d) Hauptfirstrichtung

Die durchgehenden überbaubaren Flächen in Form der festgesetzten größeren Baufelder lassen weitgehende Gebäudestaffelungen zu, was auch zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit erwünscht ist. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firstrichtung innerhalb des engen Bebauungszusammenhangs nicht völlig abweichend von der vorhandenen Baustruktur zu gestalten. Daher wird hier die Festsetzung der Hauptfirstrichtung laut Planeintrag vorgenommen. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und lässt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die übrige Bebauung. Die Festsetzung kommt im Verlauf der Hafensstraße als „Rückgrat“ des Plangebietes und im Bereich der Mansfelder Straße zur Anwendung.

3.4.2 Grünordnungsfestsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und der Reduzierung der versiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes zugute. Im einzelnen liegen den Festsetzungen folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

3.4.2.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung soll dem natürlichen Schutzgut 'Wasser' dienen. Es wird angestrebt, so viel wie möglich anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten, wo der Niederschlag anfällt. Der Vorfluter (Saale) soll nur so gering wie nötig mit anfallendem abgeführten Niederschlagswasser belastet werden. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind dabei einzuholen.

3.4.2.2 Erhalt von Gehölzen und Vegetationsflächen

Zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen sind alle entlang des Kotgrabens vorhandenen Vegetationsstrukturen. Sie haben insbesondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind ebenfalls wertvolle Vegetationsbestände. Es werden im geringeren Umfang auch in den Baufeldern vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt. Grundlage einer solchen Festsetzung ist, dass die Baufelder sehr groß gewählt sind und genügend Möglichkeiten zur Anordnung von Baukörpern unter Schonung des Baumbestandes bieten. Aus der Festsetzung des Erhaltes der wertvollen Vegetation ergibt sich auch die Pflicht zu geeigneten Schutzmaßnahmen, um störende Einflüsse aus dem Umfeld zu vermeiden.

3.4.2.3 Zeitpunkt der Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Terminstellung für die Pflanzung beschränkt sich lediglich auf die Grundstücke, auf denen bauliche Veränderungen stattfinden. Solange auf den Einzelgrundstücken keine Bauaktivitäten stattfinden, gibt es für eine Neubepflanzung keine Notwendigkeit. Die Festsetzung beinhaltet bewusst nicht die nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann, zu welchem Zeitpunkt die grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt werden können.

3.4.2.4 Anpflanzung von Allee- und Straßenbäumen

Die Hafestraße soll mittel- langfristig als Allee entwickelt werden. Aufgrund des engen Querschnittes wird die Pflanzung von Bäumen der Sorte *Tilia cordata* 'Rancho', Kleinkronige Winter-Linde, empfohlen. Derzeit können aufgrund vorhandener Leitungen im Straßenquerschnitt nur einzelne Baumstandorte, beispielsweise als Baumtore in Verbindung mit Fahrbahneinengungen zur Geschwindigkeitsdämpfung umgesetzt werden. Nur diese Standorte werden festgesetzt. Die ergänzende Darstellung von Bäumen als Pflanzvorschläge ohne Festsetzungsscharakter, auch außerhalb des Geltungsbereichs auf der Westseite der Hafestraße, soll die langfristige Gestaltungsabsicht einer Alleepflanzung verdeutlichen. Ihre Umsetzbarkeit ist von der weiteren Entwicklung in der Umgebung des Plangeltungsbereiches abhängig, insbesondere vom Zeitpunkt eines grundhaften Ausbaus der Hafestraße in Verbindung mit dem Neubau eines Regenwassersammlers in Straßenmitte, der den jetzigen Sammler am Fahrbahnrand ersetzt.

3.4.2.5 Begrünung der Baugrundstücke

Zur Pflanzung festgesetzt sind standortgerechte, heimische Laubgehölze. Ziel ist es, den Anteil heimischer Gehölze im Plangeltungsbereich erheblich zu erweitern und ein bestimmtes Mindestvolumen solcher Vegetation für das Gebiet zu sichern. Die Pflanzware wurde so gewählt, dass mittelfristig ein zweckmäßiger Aufwuchs mit einer gewissen Größe und Grünmasse erzielbar ist.

Begrünung der Baugrundstücke mit:

- Acer campestre	Feldahorn
- Acer plantanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Betula pendula	Weiß-Birke
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
- Juglans regia	Walnuss
- Prunus aucuparia	Eberesche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata und ihre Hybriden	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

3.5 Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Hafenstrasse als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt entsprechend der bestehenden Erschließungsfunktion. Ein Ausbau ist auf Grund der durch den Bebauungsplan Nr. 102.1a zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

Die Hafenstrasse soll ihrer Funktion entsprechend mittel- bis langfristig, jedoch erst mit einer baulichen Entwicklung der umliegenden Plangebiete (Teilbebauungspläne Nr. 102.1b und 102.1c), ausgebaut werden.

Die Querschnittsaufteilung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

3.6.1 Entwässerung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist abwasserseitig erschlossen. In der Hafenstrasse wurde ein Schmutzwasserkanal sowie eine Schmutzwasserpumpwerk errichtet.

Zur Ableitung des Regenwassers kann vorerst der vorhandene Regenwasserkanal genutzt werden. In Abhängigkeit von der weiteren baulichen Entwicklung am Sophienhafen wäre im Zuge eines grundhaften Ausbaus der Hafenstrasse die Neuerrichtung eines Regenwasserkanals evtl. notwendig und möglich.

3.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt. Die bestehenden Trinkwasserleitungen liegen innerhalb des Querschnittes der Hafenstrasse.

3.6.3 Energieversorgung

Das Gebiet ist an das bestehende Stromnetz der EVH Halle angeschlossen. Die Versorgungskabel (Hauptnetz) werden auch in Zukunft im Verlauf der Hafenstrasse geführt, so dass in diesem Bereich keine gesonderten Festsetzungen bzgl. der Leitungsführungen erfolgen müssen.

Im Querschnitt der Hafenstrasse wird eine Niederdruckgasleitung geführt, aus der geplante Neubauten versorgt werden können. Die Haupttrasse liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.6.4 Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich ist mit Ortsanschlusskabel ausreichend erschlossen.

3.7 Immissionsschutz

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen bezüglich der Immissionsgrößen auf den Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka, für Verkehrslärm und Gewerbelärm Schallgutachten 688.1/97 und 688.1E/97, für den Freizeitlärm Schallgutachten 1318/00.

a) Gewerbelärm und gewerbliche Vorbelastung des Gebietes

Bezogen auf den Gewerbelärm sind durch die im Gebiet verbleibenden Betriebe, „keine schädlichen Umwelteinflüsse an der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten“ (Goritzka: Schallgutachten 688.1E/97; Seite 7).

b) Freizeitlärm

Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Salinebad wurde die zu erwartende Lärmbelastung aus dem Badebetrieb untersucht.

Im Plangebiet wurden für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude und Wohngärten gutachterlich keine Belastungen ermittelt, die die Grenzwerte der 18. BImSchV für den Freizeitlärm in Mischgebieten überschreiten. Der höchste Beurteilungspegel liegt mit 52 dB(A) für die sonntägliche Ruhezeit unter dem entsprechenden Immissionsrichtwert von 55 dB(A).

c) Verkehrslärm

Die maßgebliche Immissionsquelle für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr.

Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten von einer maximalen Belastung mit 69,9 dB (A) tagsüber und 61,0 dB (A) nachts an der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße auszugehen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist räumlich nicht möglich.

Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei kann auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den ermittelten Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämm - Maß von 35 dB bzw. 45 dB für Wohnungen und 30 dB bzw. 40 dB für sonstige Aufenthaltsräume vorsieht. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten vorgenommen werden muss.

In den entsprechend festgesetzten Teilgebieten ist zusätzlich zum Schutz der Nachtruhe notwendig, die Grundrisse so zu gliedern, dass die Schlafräume von den Lärmquellen abgewandt angeordnet werden und sich so zumutbare Belastungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern lassen. Auf der Ostseite der Hafestraße sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Schlafräume zulässig, da ansonsten die Schlafräume nach Westen auszurichten wären und dies zu ungünstige Grundrisslösungen führen würde.

Im Bereich der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße ist zum Schutz der Wohnungen und Aufenthaltsräume die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den sich zur B 80 orientierenden Fassaden notwendig.

Die Wohngärten werden durch die geschlossene Bebauung hinreichend vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Hiermit ist die im Sinne des § 1 BauGB und § 15 BauNVO hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes gewährleistet.

3.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
Mischgebiete	29.141	93,5
Öffentliche Verkehrsflächen	2.036	6,5
SUMME	31.177	100,0

3.9 Kosten

Durch den Bebauungsplan können private Bauvorhaben umgesetzt werden. Es entstehen hieraus keine haushaltswirksamen Kosten, die über den reinen Aufwand der Bauleitplanung hinausgehen.

Für den späteren Ausbau der Hafenstrasse und die Straßenraumbegrünung entfallen auf den Plangeltungsbereich anteilig folgende geschätzte Kosten einschl. 16 % MWSt.:

Kostenart / Bauteil	Bemerk.	Einheit	Menge	DM / ME	DM	EURO
Straßenbau, grundhafte Rekonstruktion der Fahrbahn, Parkstände, Anlieferung	Bkl. IV, t 0,60 m	qm	1306,00	225,00	293.850,00	150.243,12
Gehwege	Betonst.	qm	687,00	105,00	72.135,00	36.882,04
Leuchten	1 / 20 m	m	275,00	180,00	49.500,00	25.308,95
Straßenbäume, Pflanzbeete		St	15,00	1550,00	23.250,00	11.887,54
Zwischensumme Baukst.					438.735,00	224.321,65
Baunebenkosten Planung, Bauleitung extern		vH von Baukst.	20,00	--	87.747,00	44.864,33
SUMME					526.482,00	269.185,98

Die Refinanzierung der umlagefähigen Kosten soll durch Ausbaubeiträge erfolgen.

4. Planverwirklichung

4.1 Erschließungsverträge

Der Plangeltungsbereich ist verkehrlich so erschlossen, dass Erschließungsverträge zwischen der Stadt und Privateigentümern nicht erforderlich werden.

4.2 Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Summe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, da v.a. der Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes sich deutlich vermindern wird.

4.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle in der Mansfelder Straße 44 wurden Schwermetallkontaminationen festgestellt. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.4 Grundwasser / Hochwasser

Das Geologische Landesamt weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 102, Teilbereich 102.1 vom 14.01.97 darauf hin, dass etwa 1 bis 3 Meter unter Gelände der Grundwasserspiegel ansteht. Im Rahmen der Baugrundgutachten ist daher zu prüfen, wie hoch das Grundwasser im Falle des jeweiligen Baugrundstückes maximal ansteht. Darauf

aufbauend sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller oder Tiefgaragen) so zu planen, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Daher ist im Extremfall davon auszugehen, dass die unterkellerten Gebäude z.B. nur mit einer entsprechenden Betonwanne errichtet werden können.

Teile der privaten Grundstücke liegen im Überschwemmungsgebiet des Kotgrabens, diese Teile dürfen nach dem Bebauungsplan zukünftig nicht überbaut werden.

4.5 Berücksichtigung bestehender Nutzungen

Aufgrund der besonderen landschaftlichen (umgebende Saaleaue) und städtebaulichen Lage (Innenstadtnähe, Stärkung der im Gebiet vorhandenen Bevölkerung, gewerbliche Mindernutzungen etc.) ist die durch die Festsetzungen vorgesehene Entwicklung zu einem mischgenutzten Gebiet mit einem hohen Wohnanteil gerechtfertigt. Um auf die im Gebiet nach einer Umstrukturierung zurückbleibenden, gewerblichen Nutzungen hinzuweisen, wird der Plangeltungsbereich entsprechend gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang ist deutlich zu machen, dass im Plangeltungsbereich aufgrund der gegebenen Situation von einer gegenseitigen Rücksichtnahme der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der neu hinzukommenden Wohnbebauung auszugehen ist. Durch die Kennzeichnung sollen v.a. die sich neu im Plangebiet Ansiedelnden frühzeitig hierauf hingewiesen werden.